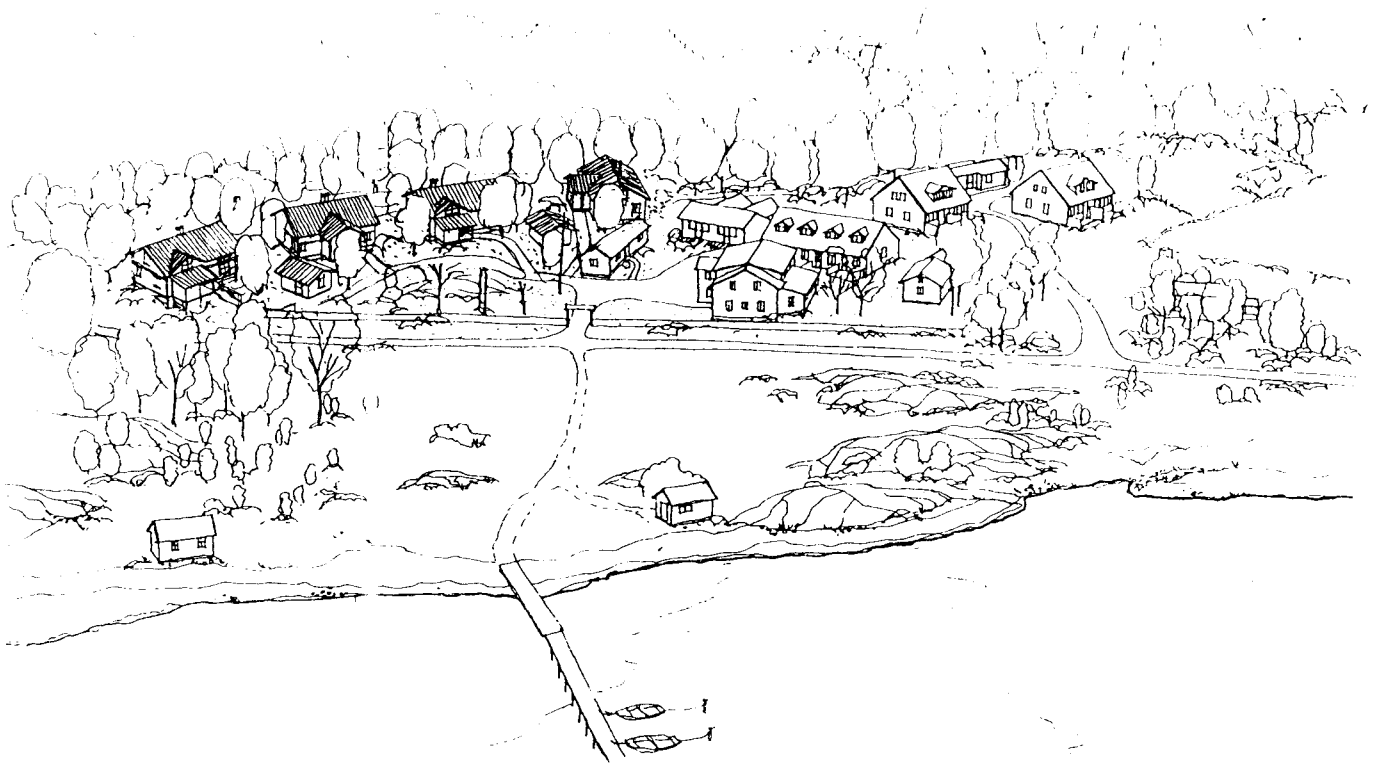


P 97/1

VästArkitekter

200 92/13/00033:204



ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR
KOSTERS-RÖD 1:8, 1:11 OCH
KILE 1:10 M FL
(Bergdalens By) Sydkoster**

STRÖMSTADS KOMMUN
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN

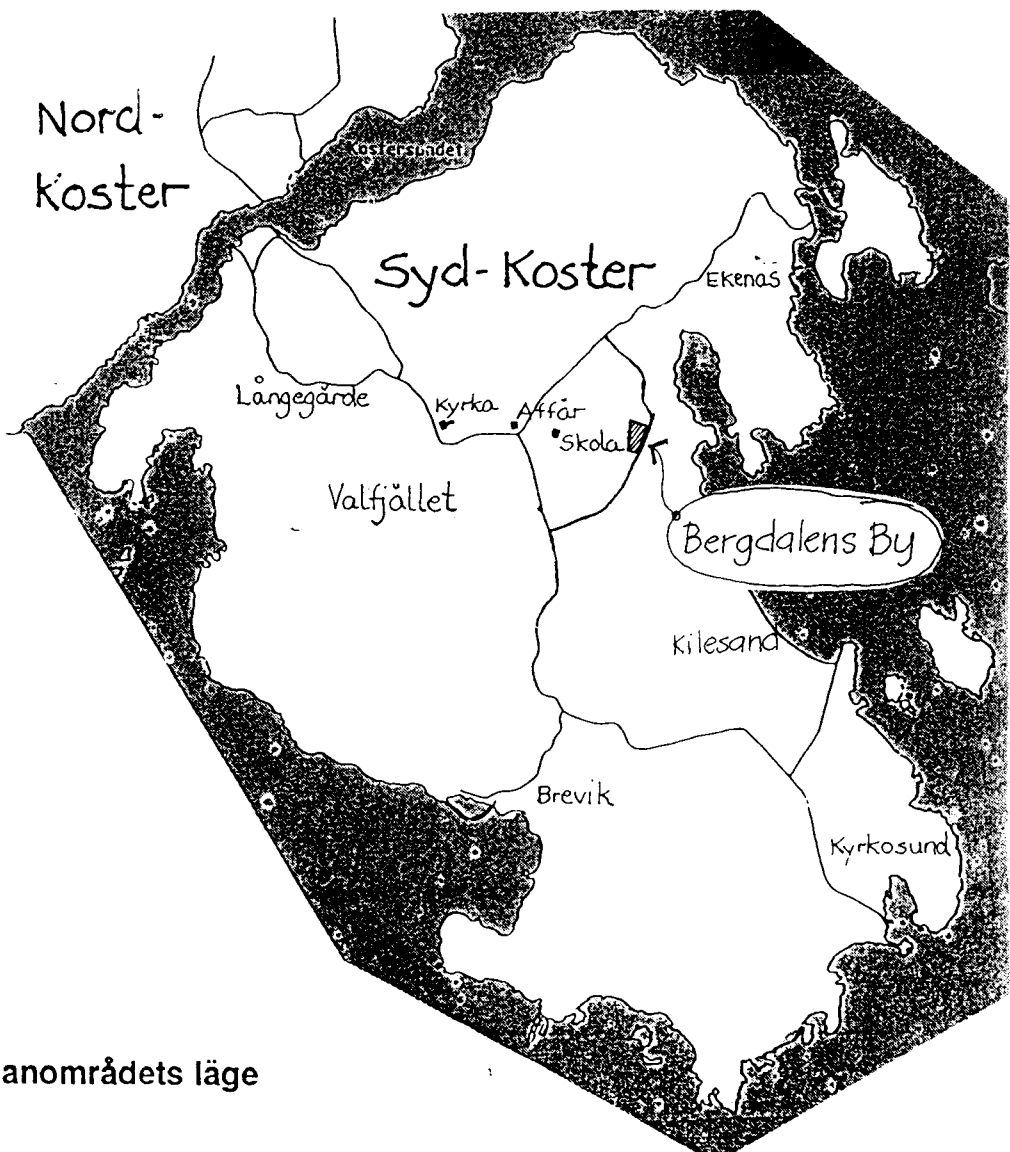
UPPRÄTTAD AV VÄSTARKITEKTER AB
1996-09-25
REVIDERAD
1996-11-28

Antagen av KF: 1997-02-27
Laga kraft: 1997-03-29

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Perspektivillustrationer



Figur 1. Planområdets läge

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Bergdalen har sedan 1953 bedrivits turist- och pensionatverksamhet. Under senare år har huvudbyggnaden kompletterats med uthyrningslägenheter i radhus och parhus. De senare har utförts vinterisolerade och har därmed kunnat utnyttjas under större delen av året. Huvudbyggnaden har även prövats för konferensverksamhet under vår- och höstperioder. Denna verksamhet har dock ej givit önskvärt ekonomiskt utbyte.

Olika former för utveckling har studerats i form av enklare små stugor, men dessa lösningar begränsar tiden till endast sommarperioden.

Planens syfte är att medge en begränsad utbyggnad av 4 st enbostadshus för uthyrning söder om den befintliga huvudbyggnaden med en standard, som medger nyttjande året om. De nya byggnaderna är tänkta att placeras i anslutning till den befintliga bebyggelsen, grupperade vid skogsbrynet. Denna begränsade utbyggnad utnyttjar den kapacitet, som den befintliga vatten- och avloppsanläggningen medger. Planområdet gränsar i söder och väster till de skogsbevuxna högre delarna. Ängsmark utbreder sig mot norr och nordväst. En viss del av ängsmarken är reserverad för odling medan den övriga är arrenderad till bete.

I öster begränsas planen av den befintliga vägen och öster därom av strandängar till sjön.

Områdets utveckling finns angiven i såväl Kommunens Översiktsplan som den Fördjupade Översiktsplanen för Kosteröarna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdets läge framgår av figur 1.

Areal

Planområdets areal är ca 2,2 ha.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo och ägs av Bergdalens Turistanläggning AB, se fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är i Naturresurslagen (NRL) angivet som riksintresse för kulturminnes-vården (NRL 2:6); naturvården (NRL 2:6); för friluftslivet (NRL 2:6) och för turism och friluftsliv (NRL 3 kap).

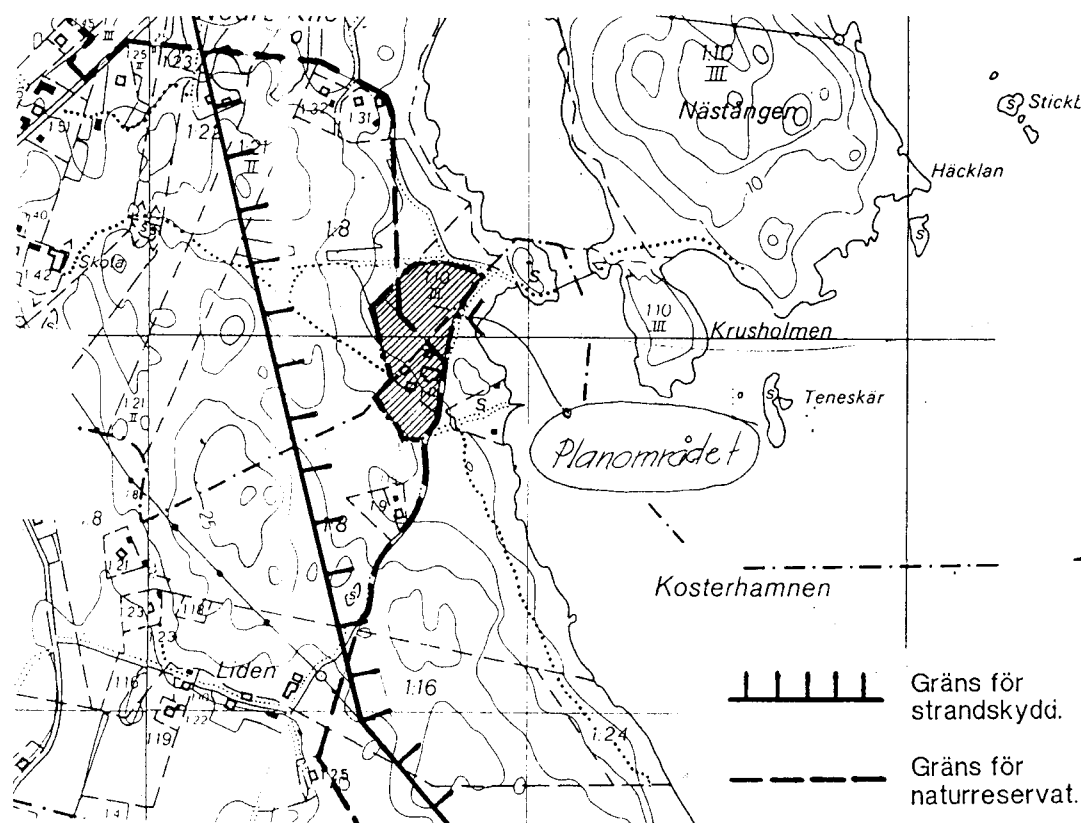
I kommunens översiktsplan (ÖP), antagen av KF 1993-06-17 anges delar av Syd- och Nordkoster som "utvecklingsområde med program till fördjupningsstudier". I detta program är området angivet med utvecklingsmöjligheter för den befintliga fritidsanläggningen. En fördjupad översiktsplan för Kosteröarna har upprättats och antagits av KF 1995-12-14. Här anges för området "utvecklingsområde för befintlig fritidsanläggning och att utbyggnad genomföres med stöd av detaljplan". Den befintliga gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp är godkänd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

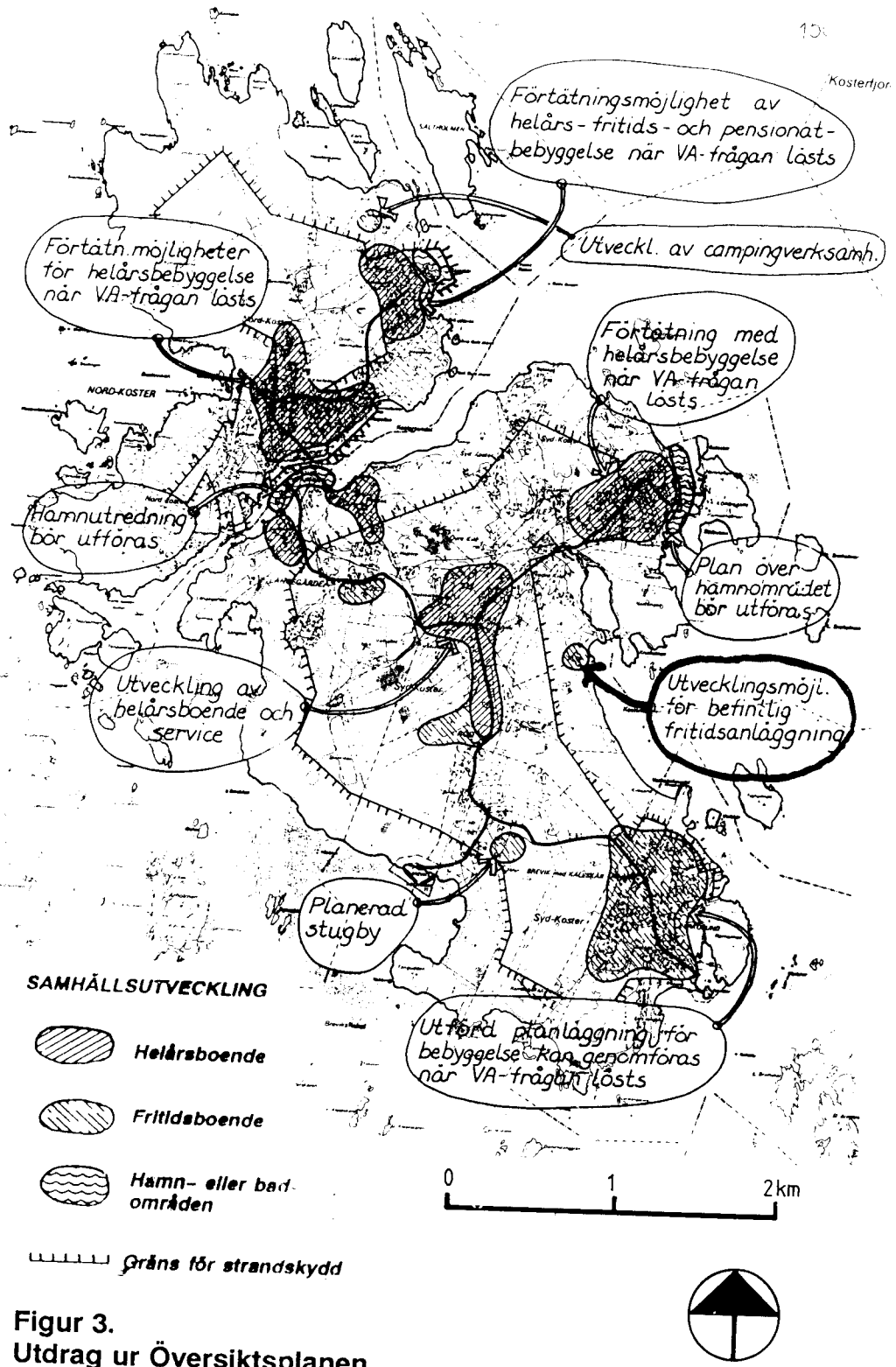
Planområdet ligger idag ej inom detaljplan.

Ängsmarken i norr ligger inom naturreservatet liksom strandområdet öster om planområdet och vägen enligt beslut 1994-12-03.

Planområdet ligger inom förordnande om strandskydd (NVL § 15) och landskapsskydd (NVL § 19) enligt Naturvårdslagen.



Figur 2.
Gräns för naturreservat och strandskydd



Program för planområdet

I Översiktsplanen för Strömstad och i den Fördjupade Översiktsplanen för Kosteröarna anges att området i detaljplan skall ges möjligheter till utveckling av den befintliga anläggningen.

Miljönämnden har 1995-12-13 beslutat godkänna ett planprogram daterat 1995-11-17 att ligga till grund för detaljplan.

Planens förenlighet med Naturresurslagen och Naturvårdslagen

Koster ingår i det område, som förklarats som riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt Naturresurslagen, NRL 2 kap § 6, om hushållning med naturresurser m.

Koster omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 3 kap § 2. Inom de senare områdena skall turism och friluftsliv, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas.

I Naturresurslagens inledning står "Marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning främjas". Enkelt uttryckt – marken skall användas till det den är mest lämpad för.

De för naturvården intressantaste områdena på Sydkoster är sedan 1984 skyddade som naturreservat respektive landskapsskydd (NVL § 19) liksom strandområdena genom strandskydd (NVL § 15).

De nu aktuella byggrätterna inom planområdet ligger ej inom reservatsområdet men omfattas av strandskydd och landskapsskydd. Reservatgränserna får ej utgöra hinder för att åstadkomma odling, vall eller bete.

Det aktuella planområdet omfattar en bebyggelsegrupp med pensionat (Bergdalens By), som sedan många år (1953) använts som service för det rörliga friluftslivet. Under senare år har anläggningen kompletterats med enklare uthyrningsrum och även med parhus av bättre standard. Den korta sommarsäsongen för de relativt få uthyrningsdelarna har ej räckt för att ekonomiskt klara verksamheten för en familj. Med en komplettering av fyra nya friliggande bostäder med en standard för helårsutnyttjande blir Bergdalens By en rimlig ekonomisk enhet.

Anläggningens huvudbyggnad och komplementbyggnader har funnits på platsen innan de olika förordnandena och riksintressena formulerats. Anläggningen har fungerat som rastplats för det rörliga friluftslivet med kiosk och servering samt bostad för många kosterbesökare genom åren.

Kommunen har i såväl Översiktsplanen (ÖP) som i den Fördjupade Översiktsplanen för Kosteröarna redovisat utvecklingsmöjligheter för det aktuella området.

En egen vatten- och avloppsanläggning har i ett tidigare skede utförts, godkänts och dimensionerats för den planerade utbyggnaden.

Området ligger i direkt anslutning till den allmänna vägen (gång och cykel). I anslutning till området finns också stigar som leder till skolan, butiken, kyrkan och ner till vattnet, där en brygga finns för mindre båtar och strand för friluftsbad.

Den nya bebyggelsen är planerad att ligga i den södra delen av området mellan de befintliga byggnaderna och skogsbrynet. Utförande är tänkt i traditionell stil med takpannor och stående träpanel.

Då vatten är en begränsad resurs på Kosteröarna, kommer en vattensnål teknik att nyttjas i samband med den planerade utbyggnaden. Odlings- och ängsmarken nordväst om byggrätterna skall även utnyttjas för de restprodukter, som produceras inom planen avseende avfallskompostering resp spillvattenreningen.

Ett genomförande av planen skapar bättre ekonomiska förutsättningar för att driva verksamheten vidare.

I de nya byggnaderna kan ges möjligheter för uthyrning till delårsboende som på sikt kan ge intresse för tillfälliga sommarboende att bosätta sig permanent på ön.

Slutsatsen av ovanstående är att detaljplanen för Bergdalens By med föreslagen omfattning kan ske utan att man skadar naturresurserna, turismen eller det rörliga friluftslivets intressen. Tvärtom tillgodoses dessa intressen genom att även tillfälliga besökare ges möjlighet att under olika tider på året tillbringa en tid på Sydkoster med dess vackra kulturlandskap och närhet till reservats- och strandskyddade områden.

Kommunala beslut i övrigt

BN 1990-10-17 § 429

Föreligger ansökan om förhandsbesked daterat 1990-09-10. Ärendet behandlades i samrådsgruppen. Parhusen föreslås placerade i anslutning till Bergdalens turistanläggning och två nyligen uppförda parhus. En ytterligare komplettering bedömes prövas i detaljplan.

Byggnadsnämnden beslutar:

- att meddela positivt förhandsbesked för upprättande av detaljplan
- att detaljplaneavtal även skall omfatta befintlig bebyggelse
- att detaljplaneavtal skall upprättas och att sökanden står för alla detaljplanekostnader

BN 1992-02-12 § 37

Föreligger ansökan daterad 1992-01-15 om upprättande av detaljplan.
Byggnadsnämnden beslutar:

- att medge att sökanden på egen bekostnad upprättar förslag till detaljplan
- att detaljplaneavtal skall upprättas

BN 1994-02-02 § 4

Föreligger ett nytt skissförslag, där den planerade utbyggnaden minskats till att omfatta fyra enbostadshus

BN 1995-12-13 § 193

Byggnadsnämnden beslutade 1992-02-12 att planavtal skall upprättas för att ge möjlighet till utveckling av turistanläggningen.

Förslag till fördjupad översiktsplan för Kosteröarna R19, Bergdalen, redovisar utvecklingsområde för befintlig fritidsanläggning. Förändringar regleras i detaljplan.

Föreligger förslag till program daterat 1995-11-17 för utveckling av turistanläggningen Bergdalens By. Komplettering av turistanläggningen med fyra /4/ bostadshus.

Miljönämnden beslutar:

– att godkänna planprogram 1995-11-17 att ligga till grund för detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

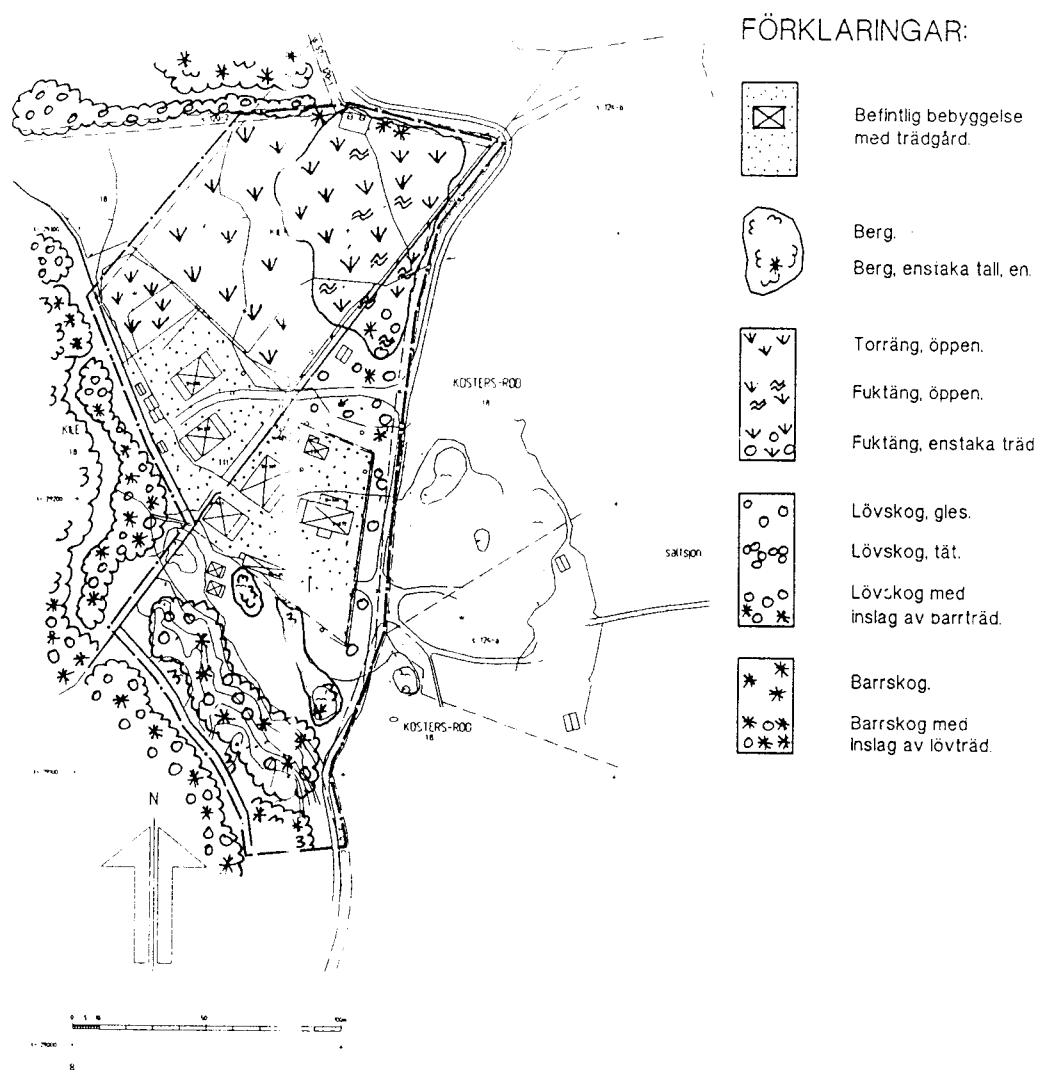
Mark och vegetation

En naturinventering har utförts av VästArkitekter AB 1995-10-30.

För de delar av Sydkoster, som ligger inom naturreservat finns en karta redovisande vegetation och skötselområden inom reservatet. Sammantaget ger dessa en god bild av växtligheten inom all mark, som berörs av planen.

Lokaliseringen av grönytor och bebyggelse inom planområdet har gjorts utifrån följande utgångspunkter:

- * Ängsmarken nordväst om den befintliga bebyggelsen inom planen undantas från ny bebyggelse. I anslutning till den befintliga VA-reningsanläggningen kommer kompost, avfallssortering och en liten transformatorstation att placeras.
- * De nya byggrätterna i planen är lokaliserade vid skogsbrynet söder om den befintliga bebyggelsen.
- * De skogsbeväxta berghällarna i söder inom planområdet utgör naturmark.
- * Från strandängarna väster om planområdet leder stigar och gångstråk söderut till den långa stranden Kilesand eller västerut genom skogen till de centralare delarna av ön, där skolan, affären och kyrkan finns.



Figur 4.
Karta över landskapsinventering

Geotekniska förhållanden

En översiktlig bedömning visar att grundläggningsförhållandena är goda. Huvuddelen av de nya byggrätterna ligger på berg eller morän. Inga skredrisker föreligger.

Ny bebyggelse förutsätts bli grundlagd på torpargrund eller på plintar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Ur antikvarisk eller arkeologisk synpunkt finns inget att erinra mot planförslaget enligt Bohusläns Museum.

Bebyggelse, allmänt

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet har byggts ut i etapper och under olika tidsperioder.

Huvudbyggnaden i två plan var ursprungligen skola från 1901. Från 1953 har den använts pensionat och byggts ut och kompletterats med tillbyggnader genom åren.

De övriga byggnaderna med sina uthus har fått utformningar, som präglats av den tidsaktuella byggnadsstilen. För att "hålla ihop" Bergdalens By har man valt att med en gemensamt färgsättning ge en sammanhållen prägel.

De nya byggrätterna i planen föreslås bli friliggande bostadshus med en traditionell byggnadsstil bestående av fasader av trä med lockpanel och tegelröda takpaneler. Dessa byggnader föreslås bli lokaliserade till den södra delen av planområdet i övergången mellan de lägre glesbevuxna delarna och de skogsbevuxna högre liggande delarna. Byggrätterna tillåter en inredd vindsvåning genom möjligheter till förhöjt väggliv. Kulörer kan variera i olika ljusa nyanser. Nya uthus kan utföras i faluröd färg.



Figur 5.
Illustration från nordväst över bebyggelsen

Service

Avståndet till LM-skola, helårsöppen affär och post är 500–600 m. Efter Kosterförhållanden är detta en god närhet till service. Högstadieskola, gymnasium och övrigt butiksutbud finns i Strömstad.

Bohustrafiken trafikerar med färja, vintertid 6 turer på vardagar mellan Sydkoster och Strömstad, vilket medger arbetspendling. Helårsboende har rabatt på färjorna. Taxiservice finns med bil och båt på Sydkoster.

Tillgänglighet

Vägar fram till varje byggrätt ger god tillgänglighet. Utformning av bostadshus och entréer prövas i samband med bygglov.

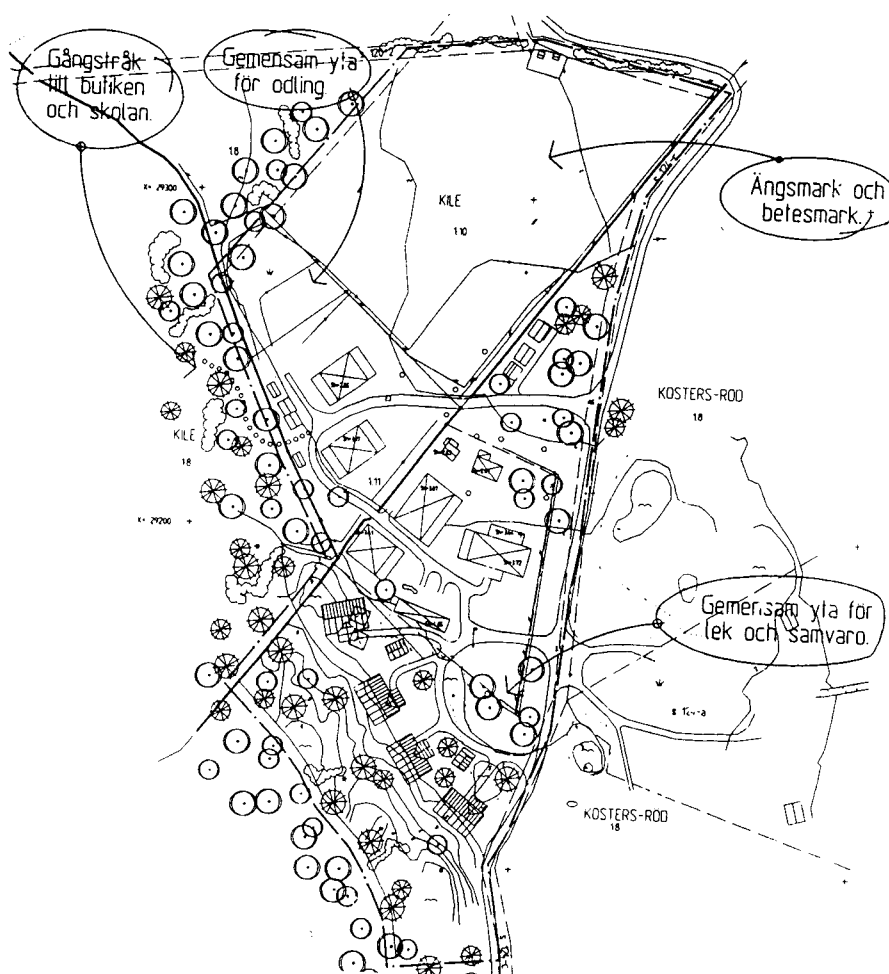
Kulturhistoriskt värdefullt område

Kulturminnesvården utgör ett riksintresse. Bohusläns Museum har utfört en inventering på Sydkoster. Att vårda öarnas kulturhistoria, d v s kulturlandskapet, bebyggelsen och diverse anläggningar har betydelse för såväl den bofasta befolkningen som för turismen. Bohusläns Museum har ur antikvarisk och arkeologisk synpunkt inget att erinra mot planområdets disponering.

Lek och rekreation

Friytorna mellan byggnaderna skall utnyttjas för lek och rekreation för de boende inom kvarteret. En gemensam del för samvaro, midsommarfirande och andra aktiviteter planeras utökas mellan pensionatsbyggnaden och de nya byggrätterna.

Inom den nordvästra delen av ängsmarken, närmast bebyggelsen, kan odling för de boende tillåtas.



Figur 6.
Lek, rekreation och gångväg

Naturmiljö

Allt område utanför planområdet utgöres av naturmark av olika karaktär – i öster strandängar och havsviken, i norr ängsmark såväl friskäng som fuktäng, i söder och väster barr- och lövskog.

Gatunät, gång och cykeltrafik

Biltrafik på Koster tillåts bara i undantagsfall. Den körbara vägen till Bergdalens By öster om planområdet leder norrut till Ekenäs och söderut till Kilesand, Brevik och Kyrkosund. Inom planområdet kan alla hus nås med bil. Vägarna utföres grusade. En allmänt tillgänglig gång- och cykelväg genom planområdet för att nå skola, butik och kyrka reserveras i bestämmelserna.

Båtbrygga

En befintlig brygga finns i viken öster om planområdet med möjligheter till förtöjning av mindre båtar. På nocken till flytbryggan kan Räddningstjänsten nå med utryckningsbåt vid brand och olycksfall. Flytbryggan kan även nyttjas för brandslangar vid behov.

Kollektivtrafik

Se under "Service".

Störningar

Planen föranleder inga restriktioner angående störningar utifrån.

Värme

För nya tillkommande byggnader kommer alternativa uppvärmningssätt att prövas. De befintliga byggnaderna har såväl vattenburna system som direktverkande el-system.

Tele

Befintliga teleledningarna kan utnyttjas. AXE-växel finns anslutet vid skolan.

EI

Inom planområdet har reserverats mark för ny transformatorstation enligt SEV NÄT:s önskemål för att tillgodose en tillfredsställande strömförsörjning.

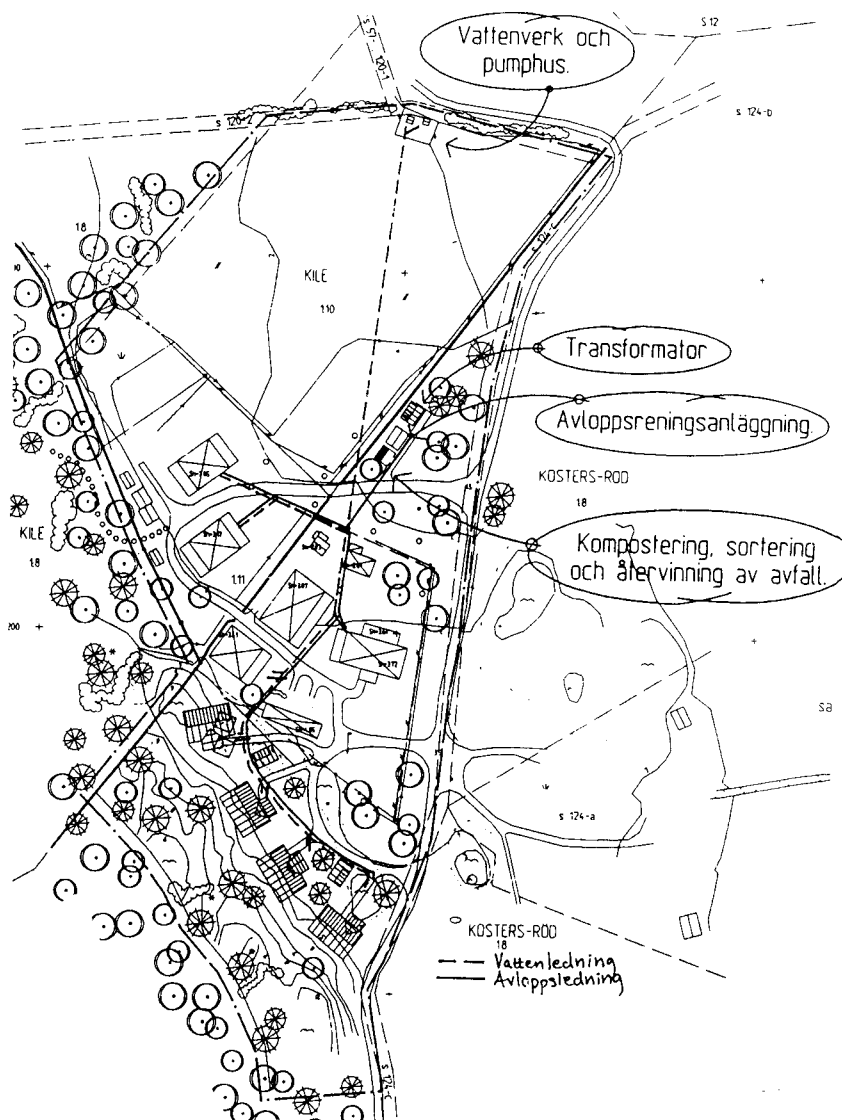
Vatten och avlopp

Planförslaget förutsätter ett gemensamt utnyttjande av befintliga VA-anläggningar för vatten- och avloppsanslutningar (se bifogad VA-plan).

Inom den norra delen av planområdet finns två brunnar som vattentäcker med en reningsanläggning i direkt anslutning. Kapaciteten av dessa har beräknats till 100 p.e. Därifrån trycks vattnet till bebyggelse i området inom planområdet.

Inom planområdet finns en avloppsreningsanläggning med en kapacitet på ca 100 p.e. Förbrukningen idag av såväl dricksvatten som avlopp utgör av ca 60% av kapaciteten.

Förbrukningen inom planområdet Bergdalens By beräknas bli totalt 80 p.e. fullt utbyggt.



Figur 7.
Principiell lösning för VA

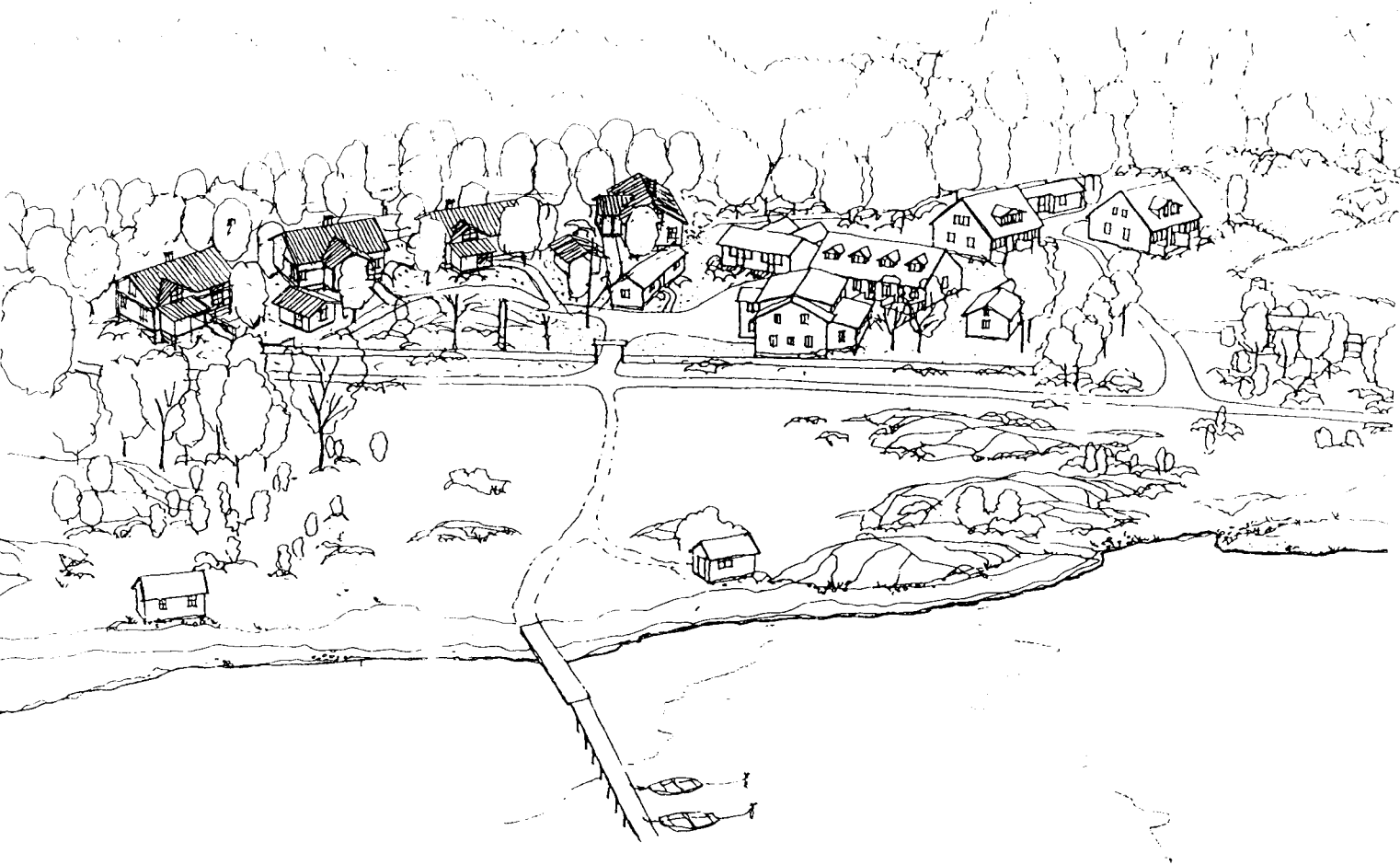
Möjligheter att tillvarata restprodukter från spillvatten såsom slam skall prövas på odlingsområdet inom planen i enlighet med Kretsloppsavdelningens anvisningar.

Avfall

Kompostering pågår i viss utsträckning redan idag för området. Lokal kompostering av organiskt hushållsavfall och grönavfall kommer att lokaliseras i anslutning till det befintliga reningsverket norr om bebyggelsen. Här kommer även lokal sortering att ske och sedan vidare transport till kommunens insamlingssystem av glas, tidningar och batterier.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Detaljplaneavtal är tecknat 1992-04-16, se genomförandebeskrivningen.




Medverkande tjänstemän

Åke Sundemar
Rolf Johansson

Stadsarkitekt
Miljö- och hälsoskyddschef

Upprättad av Västarkitekter AB 1996-09-25
Reviderad 1996-11-28


Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR